Elektronikusan aláírta:
Bárány Kristóf Péter
2026-11-27 18:37:23 +0100

Elektronikusan aláírta:
Németh Gábor
2026-11-27 18:38:53 +0100

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

2026. ÉVI HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉS

SHOPPER PARK+









HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS CSOPORT („SPP Csoport" vagy „Shopper Park Plus Csoport") 2026. ÉVI HARMADIK NEGYEDÉVES ÉS ELSŐ KILENC HAVI EREDMÉNYÉRŐL

A harmadik negyedéves jelentést a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság") Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, 2026. szeptember 30. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált pénzügyi kimutatásai alapján állítottuk össze, illetve abból származtattuk.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

PÉNZÜGYI ÉS MŰKÖDÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	Magyarázat	2026 1-9 hó	2025 1-9 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	37,2	23,9
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	0,8	(2,7)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	38,0	21,2
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	36,5	24,8
Igazgatási költség	MEUR	E5	(5,6)	(3,3)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(11,6)	(8,3)
Adózott eredmény	MEUR	E7	51,3	31,3
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	2,08	1,80

RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK			2026.09.30	2025.12.31
Részvény darabszám	db		24 297 618	24 297 618
Részvényenkénti anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	EUR		14,2	12,9
Részvény ár	EUR		13,6	11,7
Piaci kapitalizáció	MEUR		330,4	284,3

PÉNZÜGYI POZÍCIÓ			2026.09.30	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	661,5	430,0
Saját tőke	MEUR		355,1	321,9
Hitelállomány	MEUR	P2	312,8	208,7
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	47%	49%

MŰKÖDÉSI ADATOK			2026.09.30	2025.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		606,2	398,0
Kiadottság	%	M1	95,2%	94,6%
WAULT	év	M2	6,5	5,7
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	93%	82%

RÉSZLETES ELEMZÉS

	Eredményesség	Magyarázat
E1	Bérleti díj bevétel	A 2026 első kilenc havi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 13,3 millió euró, azaz 55,8%-os növekedést mutat. A növekedést elsősorban a konszolidációs körbe 2026 márciusában bekerülő lengyelországi ingatlanok bérleti díjhoz való hozzájárulása, valamint a 2025 februárjában bekerülő szlovákiai ingatlanok bérleti díjhoz való teljes időszaki hozzájárulása okozza. A lengyelországi ingatlanok bérleti díj bevétele 10,0 millió euró volt 2026 első kilenc hónapjában. A szlovákiai ingatlanok bérleti díj bevétele 1,0 millió euróval (18,7%-kal) volt magasabb 2026 első kilenc hónapjában, mint az összehasonlító időszakban. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2025 első kilenc hónapjához képest 2,1 millió euróval (14,4%-kal), a csehországi ingatlanoké 0,3 millió euróval (7,2%-kal) nőtt, tovább erősítve a növekedést.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény 2026 első kilenc hónapjában pozitív volt (0,8 millió euró), elsősorban a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően. Emellett a magyar, cseh és szlovák ingatlanok üzemeltetési eredménye is javult az összehasonlító időszakhoz képest. Az egyszeri bevétel hatásával korrigálva az üzemeltetési veszteség bérleti díj bevételre vetített aránya a 2025 első kilenc havi 11,4%-ról 1,2%-ra javult.
E3	Bruttó eredmény	A 2026 első kilenc havi bruttó eredmény 2025 azonos időszakához képest 79,5%-os növekedést (16,8 millió euró) mutat. A növekedést elsősorban a lengyel ingatlanok konszolidációs körbe kerülése, továbbá az ehhez kapcsolódóan egyszeri, ingatlanhoz kötődő bevétel (1,2 millió euró) elszámolása, valamint a szlovák ingatlanok teljes időszakos hozzájárulása okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2026 első kilenc hónapjában 36,5 millió euró volt, 11,8 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A lengyel ingatlanok 2026 első kilenc hónapjában az átértékelési nyereséghez 25,2 millió euró összegben járultak hozzá. A magyarországi ingatlanok átértékelési nyeresége 13,1 millió euró volt, míg a cseh és a szlovák ingatlanok esetében 0,8, illetve 0,9 millió euró átértékelési veszteség keletkezett.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 2,4 millió euróval (72,3%-kal) emelkedtek 2026 első kilenc hónapjában az összehasonlító időszakhoz képest. Az emelkedés fő oka a magasabb nettó eszközérték miatti menedzsment díj növekedés, továbbá a lengyel operációhoz köthető igazgatási költségek megjelenése.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2026 első kilenc hónapjában 11,6 millió euró volt, 3,3 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A növekedés jelentős része a magasabb hitelállománnyal kapcsolatos. Egyszeri negatív hatásként jelentkezett a lengyel akvizícióhoz kapcsolódó rövid lejáratú, forgalmi adó finanszírozást szolgáló bankhitel az időszak során, melynek időarányos kamata és díja együttesen 1,1 millió eurót tett ki.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2026 első kilenc hónapjában 51,3 millió eurót tett ki, 63,8%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában. Az adózott eredmény növekedése a tárgyidőszakban elsősorban a lengyel akvizíció átértékelési nyereségével és a bruttó eredmény növekedésével magyarázható.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2026 első kilenc hónapjában 15,3%-kal javult, 2,08 eurót tett ki részvényenként. Az adózott eredmény növekedéséhez képest kisebb emelkedés oka, hogy a 2025-ös nyilvános forgalomba hozatal következtében megnőtt a kibocsátott részvények száma is.
	Pénzügyi pozíció	
P1	Befektetett ingatlanok értéke	Az SPP Csoport konszolidációs körébe 2026 első negyedévében 8 lengyelországi ingatlan került be, a tárgyidőszaki értéknövekedés elsősorban ebből az akvizícióból adódik.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a lengyel leányvállalatok által az ingatlanok megvásárlására felvett hosszú lejáratú bankhitel (105,5 millió euró) okozza.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	Az SPP Csoport stratégiai célja a tőkeáttételi mutató 50-60% között tartása. A mutató az év végi 49%-ról 47%-ra csökkent, ami mozgásteret biztosít esetleges további finanszírozáshoz.
	Működési adatok	
M1	Kiadottság	A magyar ingatlanok kiadottsága a 2025 év végi 93,6%-ról 94,0%-ra, a cseh ingatlanokon 97,8%-ról 98,4%-ra nőtt, a szlovák ingatlanokon 95,3%-ról 94,2%-ra csökkent. A lengyel ingatlanok kiadottsága 96,1%.
M2	WAULT	Az SPP Csoport a bérlői portfóliójának pillanatnyi minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely a súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angol rövidítése WAULT a „weighted average unexpired lease term” alapján). A kalkulált érték nem veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető felmondási opciókat, nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén 1 éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
M3	BREEAM minősített ingatlanok aránya	A 30 ingatlanból 28 rendelkezik BREEAM in-Use legalább „Very Good” minősítéssel, az összes magyar, cseh, szlovák, valamint 6 lengyel ingatlan.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az SPP Csoport 2026 első kilenc havi adózott nyeresége 51,3 millió euró volt, 20,0 millió euróval magasabb, mint 2025 első kilenc hónapjában. A lengyel ingatlanok ebben az évben kerültek be a csoportba, egyszeri hatásként most jelentkezett a vételár és az aktuális piaci érték különbözete átértékelési különbözetként, mely 22,9 millió eurót tett ki. Az összehasonlító időszak eredményét a szlovákiai akvizíció hasonlóan egyszeri hatással befolyásolta, a portfolióba akkor bekerülő szlovákiai ingatlanok átértékelési nyeresége 9,7 millió euró volt.

Az SPP Csoport aktívan keres új, a portfolióhoz illeszkedő akvizíciós lehetőségeket. A tervezett akvizíciók részleges finanszírozása érdekében az SPP vizsgálja annak a lehetőségét, hogy a következő két évben egy kötvényprogram keretében euróban denominált kötvényeket bocsásson ki. Az eredményes kibocsátást követően az SPP hitelfedezeti értékének aránya (LTV) várhatóan megfelelő szinten maradna, az SPP által kitűzött 50–60%-os tartományon belül.

Az SPP Csoport bérleti díj bevétele 2026 első kilenc hónapjában 37,2 millió eurót tett ki, 13,3 millió euróval (55,8%-kal) növekedve 2025 első kilenc hónapjához képest. A növekedést elsősorban a lengyelországi akvizíció és a szlovák ingatlanok teljes időszaki hozzájárulása hozták, de a „downsize” visszavett opciós területek kiadására támaszkodva a magyarországi bérleti bevételek is nőttek 2,1 millió euróval (14,4%-kal). A csehországi bérleti bevételek 0,3 millió euróval (7,2%-kal) emelkedtek. A lengyelországi ingatlanok 2026. március 5-től járultak hozzá a 2026 első kilenc havi bevételhez.

Az SPP Csoport operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, melyet az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét. A tárgyidőszakban az üzemeltetési eredmény a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően pozitív volt. Ennek egyszeri hatásával korrigálva, a bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2025. első kilenc havi 11,4%-ról 2026 első kilenc hónapjában 1,2%-ra csökkent. A menedzsment célja, hogy a veszteségarányt ezen az alacsony szinten stabilizálja.

Az SPP Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérlők várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. A kiskereskedelmi forgalom alapvetően kedvezően alakult a tárgyidőszakban Magyarországon, Csehországban és Lengyelországban. A szlovákiai kiskereskedelmi forgalom csak mérsékelten nőtt. Az energiaárak 2026 első kilenc hónapjában az összehasonlító időszakhoz képest magasabban alakultak, de nem gyakoroltak lényeges hatást az üzemeltetési eredményre, a volatilis árváltozások kockázatot jelentenek.

MAGYARORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 1-9 hó	2025 1-9 hó	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	16,5	14,4	14,4%	19,7
Üzemeltetési eredmény	MEUR	0,2	(1,6)	-114,0%	(2,4)
Bruttó eredmény	MEUR	16,7	12,8	30,3%	17,3
Átértékelési nyereség	MEUR	13,1	8,9	46,9%	10,9

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.09.30	2025.12.31	Változás	2025.09.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	273,6	257,2	6,4%	251,0
Ingatlanok száma	db	14	14	0,0%	14
Bérbeadható terület	ezer m2	262,1	262,1	0,0%	261,8
Kiadottság	%	94,0%	93,6%	0,5%-pont	93,9%
WAULT	év	5,2	5,9	-12,2%	5,9
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	100,0%	0,0%	21,4%

A magyarországi ingatlanokon a 2022-es megvásárlásuk óta a fő fókusz a bérlői mix fejlesztése. Ezt elsősorban a TESCO-tól az adásvételi szerződés alapján a kezdeti három éves időszakban visszavett, mintegy 30 000 m2 opciós terület kiadása támogatja. A jó lokációjú, nagy forgalmú, nagy parkolóval rendelkező ingatlanok adottságaira építve az autós áthajtásra alapozó külső kereskedelmi egységek és elektromos töltőállomások létrehozása, bérbeadása is érdemi bevételnövelési lehetőséget jelent.

A bérleti díj bevétel 2026 első kilenc hónapjában 2,1 millió euróval (14,4%-kal) nőtt. A növekedés elsősorban a „downsize" opciós területekkel rendelkező ingatlanoknak köszönhető. Az opciós területek kiadása a bérlői mix jelentősebb átalakítására is lehetőséget adott – a Debrecen Kishegyesi úti, szegedi, kecskeméti, pécsi és székesfehérvári ingatlanok 1,3 millió euróval járultak hozzá az árbevétel növekedéséhez az összehasonlító időszakhoz képest.

A forgalomarányos bérleti díjak 0,7 millió euróval emelkedtek a bázisidőszakhoz képest. A menedzsment célja, hogy a forgalomarányosan fizetett bérleti díjak aránya emelkedjen, mert így közvetlenebb a visszacsatolás az ingatlanok fejlesztése és a realizálható bérleti bevételek között. Az újonnan aláírásra kerülő szerződések így jellemzően növelik a forgalomarányos bevételek arányát. A növekedéshez a fizetős mosdókból, valamint a parkolásból és az egyéb rövid távú bérbeadásból származó bevételek is hozzájárultak. A soproni ingatlanon is befejeződött a mosdók felújítása, valamint október 1-jétől valamennyi lokáción 50%-kal emelkedett a mosdóhasználati díj.

A bérleti díjak növekedését a bérlői forgalmak növekedése és a bázisidőszakhoz képest erősebb forint is támogatta. A forintalapú bérlői forgalom növekedés 2026 első 9 hónapjában 5,4% volt a bázisidőszakhoz képest – „like for like" összehasonlítható bázison, euróban számítva a növekedés 14,9%-os volt. Az erősebb forint mintegy 0,2 millió euróval emelte a bérleti bevételt ahhoz képest, mintha a bázisidőszaki euró árfolyam lett volna jellemző a tárgyidőszakra.

A retail parkok továbbra is erős versenyben állnak a költséghatékonyabb strip mall formátumokkal és a diszkont élelmiszerláncokkal. Egyes ingatlanok – például a Budapest Váci út vagy a Debrecen Airport – esetében az elhelyezkedés és a méret sajátosságai miatt a bérbeadás célzottabb bérlőkeresést igényel. Ugyanakkor a megújított közösségi terek, az optimalizált bérlői mix, a nagy parkolókapacitás és a Shopland brand által képviselt kényelmes vásárlási élmény hosszú távon erősíti a portfólió versenyképességét.

Az üzleti környezet kedvezőbbé vált a tárgyidőszakban: a KSH adatai szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene 2026 első kilenc hónapjában 4,3%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, a magyar fogyasztói bizalom pedig a harmadik negyedévben stabilizálódott, bár elmarad az év elején elért többéves csúcstól. Negatív környezeti hatást jelentenek a magas és volatilis energiaárak.

Az ingatlanok megvásárlása óta stratégiai cél az üzemeltetési hatékonyság és minőség növelése, azaz az üzemeltetési veszteség csökkentése. Ez beruházásokat is igényel, mint például a mosdók átépítése és fizetőssé tétele, illetve energetikai, klímatechnológiai fejlesztések. Menedzsment oldalon a költségcsökkentési törekvést a 2025 harmadik negyedévében megkötött új ingatlankezelési (PM/FM) szerződés támogatta.

Ezen folyamatok eredményeként a tárgyidőszakban az összehasonlító időszakhoz képest az üzemeltetési eredmény jelentősen javult, és 0,2 millió euró üzemeltetési nyereségbe fordult (az összehasonlító időszakban 1,6 millió euró üzemeltetési veszteség), ami kedvezőbb az iparágra jellemző, bérleti bevételre vetített 5-10%-os üzemeltetési veszteség aránynál. A hatékonysági intézkedések mellett az eredményt, az új bérlők esetében kedvezőbb üzemeltetési elszámolási feltételek és a harmadik negyedév üzemeltetési szempontból kedvező szezonalitása is támogatták. A forint erősödése és a magas energiaárak ugyanakkor a jövőben növelhetik az üzemeltetési költségeket, ezért az elért eredmény stabilizálása továbbra is kiemelt figyelmet igényel.

Az értékbecslés által feltételezett éves piaci bérleti díj szint 23,8 millió euróról 24,7 millió euróra emelkedett (3,6% emelkedés 2026 első 9 hónapjában). Az ingatlanok értékét a CBRE 2026. szeptember 30-ra 273,6 millió euróra becsülte, mely 6,4% emelkedés a 2025. december 31-i értékeléshez képest. A tárgyidőszak átértékelési nyeresége 13,1 millió euró volt. Az átértékelési nyereséget az ingatlanokon végzett beruházások csökkentik, a piaci bérleti díjak emelkedése, az elvárt hozamszint, valamint a várható üzemeltetési veszteség csökkenése növelheti az ingatlanok értékét.

CSEHORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 1-9 hó	2025 1-9 hó	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	4,6	4,3	7,2%	6,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,3)	(0,5)	-42,2%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	4,4	3,9	13,4%	5,4
Átértékelési nyereség	MEUR	(0,8)	3,9	-120,5%	4,7

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.09.30	2025.12.31	Változás	2025.09.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	79,4	79,6	-0,2%	78,4
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m2	64,2	64,1	0,1%	64,1
Kiadottság	%	98,4%	97,8%	0,6%-pont	97,3%
WAULT	év	4,0	3,7	8,6%	3,7
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%

Az SPP Csoport 2022-ben szerezte meg a négy csehországi ingatlant. A magyarországi ingatlanokhoz képest itt a TESCO által bérelt terület aránya a teljes bérbe adható területhez viszonyítva kisebb, és nincsenek olyan visszavett opciós területek, amelyek a bérlői összetétel jelentős átalakítását tennék szükségessé.

Csehországban 2026 harmadik negyedévében tovább nőtt a kiskereskedelmi forgalom, folytatva a korábbi hosszú távú pozitív tendenciát. A negyedév minden hónapjában 4% feletti volt az éves növekedés (szeptemberben 4,1%), a fogyasztói bizalom pedig két hónapnyi csökkenést követően szeptemberben ismét javult.

A menedzsment célja 2026 folyamán továbbra is az, hogy javítsa és a helyi környezethez igazítsa az ingatlanok szolgáltatási színvonalát, ezért új retail park típusú bérlőket hoz be áttelepítések vagy új kiskereskedők bevonásával. Példaként említhetjük az ostravai Woolworthot és a Cross Café-t. Chrudimban a McDonald's megkezdte önálló egységének fejlesztését a szomszédos telken, ami várhatóan javítani fogja az ottani bevásárlópark pozícióját a városon belül. Shopland Karlovy Vary esetében egy magasabb profilú kínálattal rendelkező bevásárlóközpont felújítása fejeződött be a közelmúltban. Mivel a Karlovy Vary-i Shopland a tömegpiacra összpontosít, a felújítás hatása eddig minimális volt a látogatói forgalomra.

A tavalyi év második felében mind a négy ingatlan áramelosztási rendszere átalakult és bérbeadásra került. Ez az összehasonlító időszakhoz képest mintegy 105 ezer euróval növelte a bérleti bevételt, egyúttal lehetővé tette a bérlők számára, hogy önállóan vásároljanak áramot.

A Csehországban található ingatlanok bérleti díjra vetített működési vesztesége magasabb, ami az ingatlanokkal együtt átvett, a szolgáltatási díjak teljes áthárítását nem biztosító (nem „open book") bérleti szerződésekből adódik. A működési veszteség a tárgyidőszakban 0,3 millió euróra csökkent az összehasonlító időszaki 0,5 millió euróhoz képest, amit részben egyszeri hatások is támogattak.

A CBRE az ingatlanok értékét 2026. szeptember 30-i állapot szerint 79,4 millió euróra becsülte, ami 0,2%-os csökkenést jelent a 2025. december 31-i értékeléshez képest. A csökkenés fő oka az értékelés során alkalmazott hozamok kedvezőtlen emelkedése a harmadik negyedévben, amely a globális geopolitikai bizonytalanságot tükrözi. Az értékelés során feltételezett éves piaci bérleti díj szint (ERV) 2026. szeptember 30-án 7,3 millió euró volt, szemben a 2025. december 31-i 7,4 millió euróval.

SZLOVÁKIAI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 1-9 hó	2025 1-9 hó	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	6,1	5,1	18,7%	7,3
Üzemeltetési eredmény	MEUR	0,0	(0,7)	-100,9%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	6,1	4,5	36,1%	6,6
Átértékelési nyereség	MEUR	(0,9)	11,9	-107,7%	10,2

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.09.30	2025.12.31	Változás	2025.09.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	92,9	93,2	-0,4%	96,0
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m2	71,4	71,6	-0,3%	72,4
Kiadottság	%	94,2%	95,3%	-1,1%-pont	95,2%
WAULT	év	6,9	6,8	1,5%	6,9
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	0,0%	n/a	0,0%

A szlovákiai ingatlanok 2025 februárjában kerültek bevonásra az SPP Csoportba. Az SPP Csoport a négy ingatlant tulajdonló projektcég 60%-os tulajdonosa.

A bérleti bevételek növekedése elsősorban annak köszönhető, hogy az ingatlanok teljes időszakra kiterjedő bevételt generáltak, szemben az előző, részleges időszakkal, amely során a bevételek csak 2025 februárjától kerültek elszámolásra. A közelmúltbeli államháztartási megszorító intézkedéseknek megfelelően a szlovák kiskereskedelmi forgalom csak mérsékelten nőtt (+0,6% 2026 első nyolc hónapjában), míg a fogyasztói bizalom, bár szeptemberben javult, gyenge maradt. A működés középpontjában azoknak a helyiségeknek a bérbeadása áll, amelyek bérlők kiköltözése miatt üresedtek meg. Ugyanakkor folyamatban van a bérleti szerződések megújítása a bérbeadó számára kedvezőbb feltételekkel.

Az összehasonlító időszak 0,7 millió eurós üzemeltetési vesztesége a jelenlegi időszakban 0-ra csökkent. Az eredmény a Tescóval folytatott, a 2025. évre vonatkozó üzemeltetési díj-elszámolás lezárásának függvénye, amely jelenleg is folyamatban van. Az adatok jelenleg becslésen alapulnak.

2026 első kilenc hónapjában a szlovák ingatlanokon 0,9 millió euró átértékelési veszteség került elszámolásra, főként a harmadik negyedévben, míg az összehasonlító időszakban elszámolták a megszerzett ingatlanok vételára és azok aktuális piaci értéke közötti átértékelési különbözetet. Az értékelés során feltételezett éves piaci bérleti díj szint (ERV) mind 2026. szeptember 30-án, mind 2025. december 31-én 8,5 millió euró volt.

2026 márciusában az összes szlovák ingatlan sikeresen megszerezte a „Very Good” minősítésű BREEAM-tanúsítványt.

LENGYELORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 1-9 hó	2025 1-9 hó	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	10,0	n/a	n/a	n/a
Üzemeltetési eredmény	MEUR	0,8	n/a	n/a	n/a
Bruttó eredmény	MEUR	10,8	n/a	n/a	n/a
Átértékelési nyereség	MEUR	25,2	n/a	n/a	n/a

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.09.30	2025.12.31	Változás	2025.09.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	215,7	n/a	n/a	n/a
Ingatlanok száma	db	8	n/a	n/a	n/a
Bérbeadható terület	ezer m2	208,6	n/a	n/a	n/a
Kiadottság	%	96,1%	n/a	n/a	n/a
WAULT	év	9,1	n/a	n/a	n/a
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	75,0%	n/a	n/a	n/a

A lengyelországi ingatlanok 2026 márciusának elején kerültek az SPP Csoportba. A helyi üzleti stratégia ezeknek az ingatlanoknak a versenyképességének javítására összpontosít. A lengyel kiskereskedelmi ingatlanpiac gyorsan fejlődik, számos új létesítmény nyílik. Ezek elsősorban strip mallok, amelyek költséghatékonyságuk miatt erős versenyt jelentenek.

A tárgyidőszakot az újonnan megszerzett portfólió integrációja jellemezte. Ennek keretében felállt a helyi property management szervezet, elindult a bérlőkkel a közvetlen kapcsolatfelvétel, és megkezdődött az aktív bérbeadási tevékenység.

Az üzemeltetési eredmény pozitív, 0,8 millió euró volt, ami elsősorban az akvizícióval összefüggő, 1,2 millió eurós egyszeri üzemeltetési díj bevételnek köszönhető.

Az átértékelési nyereség a beszámolási időszakban 25,2 millió eurót tett ki, amely elsősorban a vételár és a jelenlegi piaci érték közötti különbségből származott. A portfólió eladásakor általában az egyes ingatlanok piaci értékéhez képest árengedményt alkalmaznak. A harmadik negyedévben az átértékelési nyereség a lengyel ingatlanokhoz kapcsolódó, a CBRE által külön értékelt földterületek értékének (1,8 millió euró) bekerülését is tartalmazza.

A nyolc ingatlan közül hat már korábban, 2026. június végéig megszerezte a legalább „Very Good” minősítésű BREEAM-tanúsítványt. A fennmaradó két ingatlan minősítése 2026 végéig vagy 2027 első felében várható.

STRATÉGIAI ÁTTEKINTÉS

Az SPP Csoport magyarországi, lengyelországi, szlovákiai és csehországi élelmiszerfókuszú bevásárlóparkokat hasznosít bérbeadás útján. Ezen ingatlanokat hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti. Az SPP Csoport a megvásárolt ingatlanok bérlői összetételét egy robusztus, válságálló bérlői mix kialakításának céljával alakítja, a fogyasztók és a bérlők igényeinek figyelembevételével az ingatlanokat fejleszti, a társadalmi és környezeti felelősségvállalás jegyében az ingatlanok korszerűsítésével fenntartható megoldásokat vezet be. Megítélése szerint ezen lépések értékteremtő hatásúak, növelik a bérlői elégedettséget és az üzleti eredményességet.

ÉRTÉKNÖVELÉS:

Az SPP Csoport stratégiai célja az ingatlanok értéknövelési lehetőségeinek maximalizálása. Kiemelkedő szerepe van ebben a komplex zöld (és ESG) stratégiának, mely a bérlők számára is vonzóbbá teszi az ingatlanokat. A komplex zöld stratégia középpontjában az ingatlanok energiahatékonnyá tétele áll, célként tűzve ki a portfolió szinten 30%-os energiamegtakarítás elérését az ingatlanoknak a szerzéskori időpontra jellemző mértékhez képest. A stratégia része az ingatlanok BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „Very Good" minősítésének a megszerzése. Jelenleg a magyarországi, csehországi és szlovákiai ingatlanok mindegyike rendelkezik már az Access4You, valamint a BREEAM minősítéssel is.

LEHETSÉGES ALTERNATÍV HASZNOSÍTÁS:

Az SPP Csoport az ingatlanokat alapvetően hosszú távon tervezi tulajdonolni és bérbeadáson keresztül hasznosítani. Ugyanakkor az ingatlanok jó megközelíthetősége és nagy telekterületei miatt adódhatnak olyan piaci lehetőségek, amelyek részbeni vagy teljes eladással, nem, vagy nem kizárólag kiskereskedelmi célú hasznosításával nagyobb értéknövekedést hozhatnak és amelyek indokolhatják egyes ingatlanok részbeni vagy teljes eladását is.

POTENCIÁLIS AKVIZÍCIÓK:

További akvizíciók által az SPP Csoport Közép-Kelet-Európa jelentős élelmiszerfókuszú bevásárlópark operátorává válhat, amely az SPP Csoport víziója és stratégiai célja. Az akvizíciók által a megvásárolt eszközökön értéknövekedés érhető el, illetve a méretthatékonyság segítheti az eredményességet. Az akvizíciókhoz kapcsolódó stratégiai cél az SPP Csoport ingatlanportfóliójában rejlő egyedi országkockázat diverzifikációja. Ennek céljából, amennyiben az SPP Csoport rendelkezik akvizícióhoz szükséges finanszírozással és megfelelő vételi célpont is rendelkezésre áll, úgy az SPP Csoport további ingatlanakvizíciókat kíván megvalósítani Közép-Kelet-Európában.

MÁRKAÉPÍTÉS:

Az SPP a Shopland európai uniós szó- és ábrás védjegyek jogosultja. Stratégiai cél, hogy a vásárlók a márkát egyértelműen azonosítani tudják, és a jó ár-érték arányú, kényelmes és gyors bevásárlással azonosítsák, ahol egy helyen a napi, heti szinten szükséges szolgáltatás és árucikk elérhető. A brand bevezetését az SPP nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházások befejezéséhez időzíti, amikor az adott bevásárlópark már megtestesíti a márkaimázst. A bevezetés a cseh eszközökön és 9 magyarországi lokáción már megtörtént.

OSZTALÉKFIZETÉS:

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az SPP igazgatósága a magyarországi jogszabályok alapján osztalékként kifizethető eredményének legalább 90%-ának kifizetésére köteles évente javaslatot tenni. Ezt az összeget korlátozhatja a rendelkezésre álló szabad pénzeszközállomány. Az osztalék megállapítása a Társaság egyedi beszámolója alapján történik. Az anyavállalat eredményessége jelentősen eltérhet az SPP Csoport konszolidált eredményétől. A Társaság a rendelkezésre álló pénzeszközállomány előrelátó menedzselésével is törekszik arra, hogy osztalékfizetése stabil és kiegyensúlyozott legyen.

KOCKÁZATOK:

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
Piaci és pénzügyi kockázatok		
Makrogazdasági kockázatok	Az ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással vannak az elhelyezkedésük szerinti ország makrogazdasági tendenciái, ezek függvényében a kereskedelmi ingatlanoktól elvárt hozamok szintje.	Országok közti diverzifikáció, válságálló bérlői mix kialakítása, ingatlanok fenntarthatóságának növelése.
Finanszírozási kockázat	Az SPP Csoportnak jelentős adósságállománya van. Bár a Csoport hiteleinek legkorábbi lejárata 2029 decembere, az adósság refinanszírozásának sikertelensége középtávon likviditási problémákat okozhat. A kamatlábak emelkedése rontja az SPP Csoport eredményességét.	Megalapozott üzleti tervezés, eladósodottság egészséges szinten tartása, alternatív finanszírozási lehetőségek, mint tőkebevonás lehetővé tétele.
Devizaárfolyam kockázata	Az SPP Csoport által az ingatlanok hasznosítása során kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége euró devizanemben megadott bérleti díjat tartalmaz, azonban a bevételek egy része helyi devizában denominált. A helyi deviza gyengülése az euróhoz képest az euróban kifejezett bevételeire negatív hatással lehet.	Előrelátó bérleti szerződéses struktúra kialakítása az árfolyamkockázat természetes fedezetének kialakítása céljából.
Kamatlábak emelkedésének kockázata	A kamatlábak emelkedése rontja az SPP Csoport eredményességét.	Kamatfedezeti ügyletek kötése.
Piaci verseny alakulása	Amennyiben a piaci verseny erősödik, az ingatlanok esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válnak vagy a bérbeadási áraikat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességüket megtartsák.	Erős bérlői mix segítségével magas látogatottsági szint fenntartása az ingatlanokon.
Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata	Az online értékesítés részarányának esetleges növekedése az ingatlanok hasznosítása szempontjából kihívást jelent.	Hasznosítási módok előrelátó tervezése a bérlői mixben, online értékesítésre kevésbé érzékeny vagy azt kiegészítő hasznosítási módok.
Inflációs kockázat	Amennyiben az infláció az SPP Csoport költségeit jobban növelné, mint a bevételeit, az SPP Csoport jövedelmezősége csökkenne.	Az SPP Csoport által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését.
Működési kockázatok		
Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	Az SPP Csoport kockázata, hogy esetleg nem a megfelelő megoldást választva dönt nagyösszegű beruházásokról. A költségkockázat mellett ez kieső bevételeket is magával vonhat.	Részletesen kidolgozott, rendszeresen frissített felújítási programok fenntartása az ingatlanokra.
Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik.	Hatékonyságot segítő beruházások, előrelátó bérleti szerződéses struktúra és bérlői mix.
Bérbeadási tevékenység kockázata	Az SPP Csoport jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségétől függ.	Kiterjedt piacismeret és állandó tanulás a fogyasztók és bérlők változó igényeit követve.

Ingatlanok károsodása	Az SPP Csoport tulajdonában álló ingatlanok kitettek a különböző természeti (például tűz, vihar, vízkárok) és egyéb (például vandalizmus, terrorizmus, eszközök meghibásodása) típusú károknak.	Ingatlanok elhelyezkedés szerinti diverzifikációja, megfelelő fedezetet adó biztosítási politika fenntartása.
TESCO bérleti szerződések kockázata	Az SPP Csoport és a TESCO között megkötött bérleti szerződések alapján az adott ingatlan kiadottsági mutatójának bizonyos küszöbértékek alá történő csökkenése adott esetben a TESCO által fizetendő bérleti díj mérséklését vonhatja maga után, amely hátrányosan befolyásolhatja az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Előrelátó bérbeadási tevékenység, kiadottságtervezés.
Vállalatirányítási és környezeti kockázatok		
Az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF („Penta Alap") exitjének kockázata	A Penta Alap mint a Társaság jelenlegi, legnagyobb, meghatározó közvetett részesedéssel rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek futamideje határozott időtartamú. A futamidő a general partner mérlegfordulónap után, saját hatáskörben meghozott döntése alapján 2029. május 31. napjáig meghosszabbodott. A futamidő 2029. május 31. napját követő meghosszabbítására a befektetők hozzájárulásával meghozott döntés alapján van lehetőség. A futamidő lejártával az alap az irányadó luxemburgi jogszabályok alapján megszűnik, és törlésre kerül a megfelelő nyilvántartásból. A megszűnés kapcsán lefolytatott jogi eljárás során az alap értékesíti az eszközeit, és a nettó bevételt kiosztja a befektetőknek. A Társaság részvényesi szerkezete az alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Társaság jövedelmezőségét.	Erős stratégiai alapokon nyugvó stabil vállalatirányítási gyakorlat kialakítása és fenntartása, mely csökkenti a tulajdonosi szerkezet esetleges változásából eredő volatilitás kockázatát.
Sikerdíj fizetésének kockázata	Az SPP Csoportnak a vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Megalapozott üzleti tervezés, a kockázat mértékének nyomon követése.
Környezetvédelmi kockázat	Az ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli.	A fenntarthatósági és környezeti, környezetvédelmi kérdések kiemelt prioritásként kezelése, stratégiai fókuszban tartása.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület (m2)	Elhelyezkedés
Shopland Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs, Magyarország	35 429	Az ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.
Debrecen Airport	Mikepércsi út 73/A, 4030 Debrecen, Magyarország	10 301	Az ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délnyugatra kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.
Shopland Debrecen	Kishegyesi út 1-13., 4031 Debrecen, Magyarország	27 229	Az ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el- a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.
Eger	Rákóczi Ferenc utca 100., 3300 Eger, Magyarország	15 771	Az ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében.
Shopland Érd	Budafoki út 2., 2030 Érd, Magyarország	16 341	Az ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és körforgalmi csomóponton keresztül jól megközelíthető. Szintén közvetlenül megközelíthető a 7-es számú főútról.
Shopland Kecskemét	Talfája köz 1., 6000 Kecskemét, Magyarország	17 545	Az ingatlan Kecskemét városának északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.
Miskolc Avas	Mésztelep utca 1/A, 3508 Miskolc, Magyarország	9 586	Az ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.
Miskolc Extra	Szentpéteri kapu utca 103., 3527 Miskolc, Magyarország	18 029	Az ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapu utcában található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.
Nyíregyháza	Pazonyi út 36., 4400 Nyíregyháza, Magyarország	18 254	Az ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az ingatlan számára.

Shopland Pécs	Makay István út 5., 7634 Pécs, Magyarország	23 915	Az ingatlan Pécsett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető. – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.
Shopland Sopron	Ipari krt. 30., 9400 Sopron, Magyarország	16 372	Az ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az ingatlan pár perces sétával elérhető.
Shopland Szeged	Rókus krt. 42-64., 6724 Szeged, Magyarország	17 801	Az ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a Rókusi körút mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autóutat vesz igénybe. Az ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is – a Rókusi körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családi házak jelenléte.
Shopland Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország	14 998	Az ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es) jól megközelíthető. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található.
Shopland Váci út	Gács utca 3., 1138 Budapest, Magyarország	20 493	Az ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerületéhez közel eső részén – a Váci út-Gács utca és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli- pár perc sétára található - Újpest- Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.
Shopland Galerie Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava-Třebovice, Csehország	23 075	Az ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjizdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó-és kiskereskedelmi épületek. Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető- a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Trebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.
Shopland Chrudim	Dr. Milady Horákové 11, 537 03 Chrudim, Csehország	5 582	Az ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-re déli irányban a Dr. Milady Horakove úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel. Az ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető- a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az ingatlannál található és több helyi buszjáratnak van itt megállója.
Shopland Silesia Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava, Csehország	15 643	Az ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik.

Shopland Fontána Karlovy Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, Csehország	19 895	Az ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel az ingatlan a közvetlenül az ingatlannál található- 'Tesco' megállóból illetve a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló helyi buszjáratokkal lehetséges.
Dunaszerdahely	Hlavna 75, 929 01 Dunaszerdahely, Szlovákia	10 506	Az ingatlan Dunaszerdahely belvárosától kb. 1 km-rel délkeletre a városból Komárom irányába vezető főút mellett fekszik. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal.
Nyitra	Bratislavska 5b., 949 01 Nyitra, Szlovákia	25 794	Az ingatlan Nyitra központjától kb. 1,2 km-rel nyugatra, a városmag határán, a városból Pozsony irányába vezető négysávos főút mellett fekszik, mely mellett kereskedelmi egységek találhatók. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal.
Nagyszombat	Veterná 40, 917 01 Nagyszombat, Szlovákia	17 475	Az ingatlan Nagyszombat központjától mintegy 1,5 km-re északkeletre helyezkedik el, gépkocsival könnyen megközelíthetően. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek.
Zsolna	Kosicka 3, 010 01 Zsolna, Szlovákia	17 585	Az ingatlan Zsolna központjától mintegy 1,4 km-re keletre helyezkedik el a Zsolnát körülölelő körút és a Kassa felé vezető 4 sávos főút sarkán. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal. Az ingatlan környezetében kereskedelmi és gazdasági célú épületek találhatók.
Legnica	Roberta Schumana 11, 59-220 Legnica, Lengyelország	19 146	Az ingatlan Legnica északi részén, Alsó-Sziléziában található, egy olyan területen, amely kereskedelmi, szolgáltatási és lakóövezeti funkciókat ötvöz. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Roberta Schumana utcáról, amely jól kapcsolódik a helyi úthálózathoz, így biztosítva az egyszerű megközelítést egész Legnica területéről. A tömegközlekedési összeköttetést a közeli buszmegállók biztosítják, lehetővé téve a helyi tömegközlekedéssel való megközelítést.
Wałbrzych	Wieniawskiego 19, 58-309 Wałbrzych, Lengyelország	20 881	Az ingatlan Wałbrzych északi részén, Alsó-Sziléziában található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, kiskereskedelmi és szolgáltatási funkciókat tölt be. Közvetlen megközelítése a Henryka Wieniawskiego utcáról lehetséges, amely összeköttetést biztosít a szélesebb körű helyi úthálózattal, és a 35-ös országút részét képezi, ami elősegíti a láthatóságot és az autós megközelíthetőséget. Tömegközlekedés a közeli buszjáratok révén érhető el, amelyek összeköttetést biztosítanak a várossal és a környező településekkel egyaránt.
Szczecin-Kolbaskowo	Ustowo 45, 70-001, Szczecin, Lengyelország	22 196	Az ingatlan Kołbaskowo településen, Szczecin közelében, Nyugat-Pomerániai található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, de találhatók itt lakóépületek is. A 13-as és 31-es országutak közelsége révén kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik, ami jó láthatóságot és megközelíthetőséget biztosít. Tömegközlekedés a helyi buszjáratok által kiszolgált közeli buszmegállókból érhető el.

Warsawa-Łomianki	Brukowa 25, 05-092, Łomianki, Lengyelország	35 278	Az ingatlan Łomianki településen, Varsó északi külvárosában, a Mazóvia területén található. Egy jól bejáratott kereskedelmi övezetben fekszik, a közelben lakóövezetekkel és kiváló közúti összeköttetéssel. A környéken megtalálhatók az alapvető szolgáltatások, például üzletek, éttermek és kisebb kiskereskedelmi egységek, amelyek kielégítik a látogatók mindennapi igényeit. Az ingatlan tömegközlekedéssel is megközelíthető, a közelben buszmegállók találhatók, emellett autóval is kényelmesen megközelíthető.
Białystok	Produkcyjna 84, 15-680 Białystok, Lengyelország	28 884	Az ingatlan Białystok északkeleti részén, Podlaskie területén található. Előnyös elhelyezkedésének köszönhetően közel van a 65-ös országúthoz és az S8-as gyorsforgalmi úthoz, ami kiváló összeköttetést biztosít a város és a környező régió felé. Az ingatlan mellett található buszmegálló található, így tömegközlekedéssel is megközelíthető. A környék vegyes funkciójú: a közelben lakóépületek, szolgáltatók és kiskereskedelmi üzletek találhatók.
Częstochowa	Krakowska 10, 42-262 Nowa Wieś, Lengyelország	33 264	Az ingatlan Nowa Wieś településen található, Częstochowa déli határának közelében, a Sziléziában. A városhatárhoz való közelsége révén mind a városi, mind az elővárosi vásárlók számára könnyen megközelíthető. A környék vegyes funkciójú, de elsősorban kereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenységekre összpontosít. Az 1-es és 91-es országutak közelében fekszik, ami biztosítja a jó láthatóságot és a közúti megközelíthetőséget. A tömegközlekedés gyalogosan is elérhető a közeli buszmegállók révén.
Sosnowiec	Zuzanny 20, 41-207 Sosnowiec, Lengyelország	25 380	Az ingatlan Sosnowiec délnyugati részén, a Sziléziában található. A környék vegyes funkciójú: lakóövezeteket ötvöz kereskedelmi létesítményekkel és alapvető helyi szolgáltatásokkal. Az ingatlan előnyös elhelyezkedésű, közel fekszik a 94-es országúthoz, amely regionális összeköttetést biztosít, és közvetlenül megközelíthető a Zuzanny utcáról, ami elősegíti a helyi autós és gyalogos közlekedést. A közelben tömegközlekedési lehetőségek is rendelkezésre állnak, több buszjárat is kiszolgálja a környéket.
Gliwice	Rybnicka 207, 44-122 Gliwice, Lengyelország	23 553	Az ingatlan Gliwice déli részén, Szilézia területén található. A környék elsősorban üzleti jellegű, de a közelben lakóépületek is találhatók. Az ingatlan kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik: megközelíthető az A4-es autópályáról és a közeli 78-as országútról, valamint a Rybnicka utcán keresztül is. Tömegközlekedés is rendelkezésre áll, az ingatlan közelében buszmegállók találhatók.

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS BERUHÁZÁSOK

Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek és a természeti környezet felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli.

Az SPP Csoport elkötelezett amellett, hogy ingatlanportfólióján végzett befektetési és üzemeltetési tevékenységén keresztül részt vegyen az éghajlatváltozás elleni küzdelemben. Az ingatlanok életciklusuk alatt jelentősen hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásához, mind az üzemeltetés, mind a felújítási, bontási munkálatok folyamán is szükséges ezen cél figyelembevétele.

Az SPP Csoport ESG stratégiájának fókuszában a szén-dioxid kibocsátás csökkentése áll a Párizsi Egyezmény alapelveivel és egyéb nemzetközi fenntarthatósági keretrendszerekkel összhangban.

Az ESG stratégia az épületek élettartama alatti szén-dioxid kibocsátás csökkentése mellett a következő fenntarthatósághoz hozzájáruló elemekre is nagy hangsúlyt fektet:

- az ingatlanportfolió energiafogyasztásának 30%-os csökkentése a vásárláskori mértékhez képest;
- megújuló energia alkalmazása;
- fenntartható infrastruktúra megteremtése;
- BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „very good” certifikáció megszerzése minden ingatlanra;
- „zöld” bérleti szerződési záradékok alkalmazása;
- újrahasznosított építőanyagok és esővíz felhasználása;

Az SPP Csoport célja, hogy ingatlanbefektetéseit a közüzemi költségek volatilitásával szemben ellenállóvá tegye, mindeközben csökkentse a káros környezeti hatásokat ezáltal hosszú távú értéket teremtve a befektetői számára. Ezen célok eléréséhez a fent kifejtett energiahatékonysági és egyéb beruházások és intézkedések segítik hozzá.

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. Korábban 2025 év végéig „Very Good” BREEAM In-Use (V6) minősítést szerzett az összes magyar, valamint cseh ingatlan, majd 2026 márciusával mind a 4 szlovákiai ingatlan is sikeresen megszerezte a tervezett Very Good szintű minősítést. A lengyelországi akvizíciók során újonnan megszerzett ingatlanok közül 2026 szeptember 30-án Białystok „Very Good Part 1 & Excellent Part 2”, Gliwice, Łomianki, Kołbaskowo, Poczesna és Wałbrzych „Excellent Part 1 & Part 2” minősítéssel rendelkezik. A fennmaradó két lengyelországi ingatlan minősítésének megszerzése folyamatban van, ezek eredménye 2026 végén vagy 2027 első felében várható.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperőmű projekt kapcsán Debrecen Kishegyesi, Miskolc Avas, Kecskemét és Érd lokációkon elkészültek a kiviteli tervezési munkák 2026 Q2-ben. A Csoport 2026 Q3-ban elkezdte a szükséges hatósági engedélyes eljárások lebonyolítását. Szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett Miskolc Avason carport telepítés is tervezett, melynek előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosít a gépjárművek számára, valamint csökkenti a burkolt parkolók felmelegedését. Az erőművek várhatóan 2027 tavasszal kerülnek átadásra és kezdik meg a termelést.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljes körű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai 2026 Q3-ban is folytatódnak, mely során kis vízfogyasztású csaptelepek, energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre és a használati melegvíz (HMV) termelés – a távoli, központi gázkazán által megtermelt melegvíz helyett, – helyi, elektromos bojlerek segítségével kerül előállításra. Ezáltal is megfelelve a BREEAM és az ESG szempontrendszerének, csökkentve a víz és elektromos áram felhasználást, ugyanakkor fokozva a vásárlói élményt. 2026 Q3-ben előkészítésre került az érdi bevásárlópark vizesblokkjának részleges felújítása és ezzel kapcsolatosan lezajlott a kivitelező kiválasztása is.

Ostraván a közösségi terek feletti tetőbevilágítók kicserélődtek, ezzel elősegítve, hogy minél több természetes fény jusson ezen területekre.

2026 Q3-ban Miskolc Szentpéteri kapunál található üzletközpont gázkazán cseréje megkezdődött, mellyel korszerű kondenzációs kazán kerül beépítésre. Ezzel párhuzamosan a használati melegvíz előállítását az eddigi centralizált rendszer helyett decentralizáltan tervezzük biztosítani a bérlők részére.

FINANSZÍROZÁS

Az SPP Csoport stratégiai célja, hogy tevékenységét 50-60% körüli tőkeáttétel (hitel / ingatlanérték) fenntartása mellett finanszírozza. Ez a tőkeáttétel megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, illetve a tulajdonosoknak – mérsékelt kockázati szint mellett – előnyös megtérülést biztosít.

MAGYARORSZÁGI ÉS CSEHORSZÁGI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ BANKHITEL

A bankhitel jellemző adatai 2026.09.30-i mérlegfordulónapra az alábbiak:

Lejárat:	2030. június 30.
Hitelkeret összege:	154,81 millió EUR
Kölcsön összege:	154,81 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 09. 30. napján:	153,26 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2,5% kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Tőketörlesztés ütemezése:	Naptári év végén a hitelkeret összegének 1%-a, a maradvány Lejáratkor
Fedezettség:	Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. Kamatcsere ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegekre a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet. Sávos kamatláb ügylet: A 2027.03.31 és 2030.06.30. közötti időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 1,85% alá esne, akkor az SPP Csoport a tőke 70%-ára 1,85%-ot fizet a 3 havi EURIBOR helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 4% fölé emelkedne, akkor 4%-ot.
Biztosítékok:	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a finanszírozott leányvállalatok eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávos kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500 €	37.012.500 €	-	123.375.000 €	153.261.900 €
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250 €	36.506.252 €	-	121.687.500 €	153.261.900 €
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330 €	107.283.330 €	151.713.800 €
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	150.165.700 €
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	148.617.600 €
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	147.069.500 €

SZLOVÁKIAI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ BANKHITEL

Az SPP Csoport a szlovákiai ingatlanok megszerzését részben banki hitelből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2029. december 15.
Hitelkeret összege:	46 millió EUR
Kölcsön összege:	46 millió EUR
Finanszírozó bank:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 09. 30. napján:	46 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2025.12.31-et követően 2,00% és 2,30% között alakul az aktuális kamatfedezeti mutató alapján, valamint korrigálva az ESG minősítés eredménye alapján további -0,10 vagy +0,15 százalékponttal. 2026 harmadik negyedévében a kamatfelár 1,90% volt. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség:	A tőkeösszeg 70%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra sávos kamatláb ügylettel fedezett 1,5% minimum (floor) és 3% maximum (cap) kamatlábbal.
Biztosítékok:	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a szlovák leányvállalat eszközeire, valamint a szlovák leányvállalatban fennálló részesedésekre.

SZLOVÁKIAI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TULAJDONOSI KÖLCSÖNÖK

A szlovákiai ingatlanok megszerzését az SPP Csoport részben tulajdonosi kölcsönökből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint. A táblázat a szlovák leányvállalat kisebbségi tulajdonosai által nyújtott kölcsönöket tartalmazza:

Lejárat:	2033. december 14.
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 09. 30. napján:	Unity SK Holding Zrt.: 6,50 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,35 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 3,7%
Kamatperiódus:	naptári év
Kamatfizetés ütemezése:	évente tőkésedik
Tőketörlesztés ütemezése:	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor visszafizetendők. 2026. június 9-én eseti visszafizetés történt, amely keretében a tőketartozás egy része, valamint az év folyamán addig felhalmozott kamat összege került törlesztésre.

LENGYELORSZÁGI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ BANKHITEL

Az SPP Csoport a lengyelországi ingatlanok megszerzését részben banki hitelből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2031. február 25.
Hitelkeret összege:	110,0 millió EUR
Kölcsön összege:	105,45 millió EUR
Finanszírozó bankok:	Aareal Bank AG
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 09. 30. napján:	105,45 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 1,95% Amennyiben a Hitel igénybevételének napjától számított 24 hónapos időszakon belül a Hitel teljes visszafizetéséig valamely épületre nem áll rendelkezésre érvényes "Zöld Épület Tanúsítvány", akkor a kamatfelára évi 0,20 százalékponttal emelkedik az adott időszakban. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség:	A tőkeösszeg 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2027.03.31-ig terjedő időtartamra fix kamatcsere ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva. Továbbá a tőkeösszeg 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2027.03.31-től 2031.02.25-ig sávos kamatláb ügylettel fedezett, ez időszak alatt minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3,0% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 2,3% alá esne, akkor az SPP Csoport a tőke 75%-ára 2,3%-ot fizet a 3 havi EURIBOR helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 3,0% fölé emelkedne, akkor 3,0%-ot.
Biztosítékok:	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a finanszírozott leányvállalatok eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Az SPP Csoport további, 2026.03.31-i árfolyamon 42,7 millió euróval egyenértékű PLN hitelt vett fel, a lengyelországi ingatlanok vételárához kapcsolódó áfa időszakos finanszírozására, melynek kamata kamatbázisból (3 havi WIBOR) és kamatfelárból (3,50%) állt. Ez a hitel 2026.06.18-án visszafizetésre került.

MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Adventum Penta Co-Investment SCSp részvény tranzakció

2026. október 7-én lezárult a Társaság korábban közzétett rendkívüli tájékoztatásában ismertetett tranzakció, amelynek keretében az Adventum Penta Co-Investment SCSp – az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) befektetési alapja – a Társaságban fennálló teljes részesedését, 2.349.912 darab „A” sorozatú törzsrészvényt (az alaptőke 9,67%-a) tőzsdén kívüli ügylet keretében értékesítette a Társaság legnagyobb részvényese, a Penta CEE Holding Zrt. részére. A tranzakció eredményeként a Penta CEE Holding Zrt. közvetlen részesedése 41,94%-ra nőtt. Mivel a felek befolyása tőkepiaci szempontból korábban is összeszámítandó volt, a tranzakció a felek összesített befolyását és a Társaság feletti irányítást nem változtatta meg.

Tervezett kötvénykibocsátás lehetősége

A Shopper Park Plus Nyrt. legfeljebb 130 millió euró össznévértékű kötvénykibocsátás lehetőségét vizsgálja a Concorde Értékpapír Zrt. forgalmazói közreműködésével. A kibocsátásról végleges döntés még nem született.

Ahold Delhaize és a Tesco megállapodása

Az Ahold Delhaize megállapodott a Tescóval annak csehországi és szlovákiai üzletágának megvásárlásáról. A tranzakció a Shopper Park Plus Csoport nyolc bevásárlóparkját érinti (négyet Csehországban, négyet Szlovákiában), amelyekben a Tesco egy fontos mágnesbérlő. A meglévő bérleti szerződések változatlan feltételekkel maradnak érvényben az üzletág tulajdonosváltását követően is, és azokba az Ahold Delhaize lép be a Tesco helyére, így a tranzakció nem érinti az SPP Csoport ingatlanokból származó szerződéses bérletidíj-bevételeit. Az SPP Csoport a tranzakció lezárását követően a bevásárlóparkok vonzerejének további növekedésére számít, és lehetőséget lát az új bérlő által elfoglalt területek optimalizálására, új bérbeadható területek kialakítására. A tranzakció zárása a szükséges hatósági jóváhagyásokat követően, várhatóan 2027 negyedik negyedévében történhet meg.

A PENTA Alap futamidejének meghosszabbítása

A Penta Alap mint a Társaság jelenlegi, legnagyobb, meghatározó közvetett részesedéssel rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek futamideje határozott időtartamú. A futamidő a general partner mérlegfordulónap utáni, saját hatáskörben meghozott döntése alapján 2029. május 31. napjáig meghosszabbodott. A futamidő 2029. május 31. napját követő meghosszabbítására a befektetők hozzájárulásával meghozott döntés alapján van lehetőség.

TULAJDONOSOK ÉS TULAJDONOSI JOGOK

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN)

A bevezetett sorozat(ok)ra vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 340 828	27,81%	27,81%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	10,31%	10,31%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,78%	10,78%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,50%	6,50%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,79%	5,79%

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	7 840 828	32,27%	32,27%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	9,67%	9,67%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,12%	10,12%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,09%	6,09%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,43%	5,43%

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

A teljes alaptőkére vonatkozóan a döntéshozatali elsőbbségi részvény által biztosított szavazat többszörözéssel érintett[1] döntési jogkörökben:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	7 840 828	32,27%	56,46%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	9,67%	6,22%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,12%	6,50%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,09%	3,92%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,43%	3,49%

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

[1] Megjegyzés: Elsőbbségi joggal érintett kérdések: (i) az Igazgatóság 3 (három) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a felügyelőbizottság 2 (kettő) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása.

IGAZGATÓSÁG:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Bárány Kristóf Péter	Igazgatósági tag (Igazgatóság elnöke)	2021.12.02.	határozatlan
Marton András	Igazgatósági tag	2021.12.02.	határozatlan
Németh Gábor	Igazgatósági tag	2021.12.02.	határozatlan
Molnár András	Igazgatósági tag	2022.05.23.	határozatlan
Michelle Sharon Small	Igazgatósági tag	2024.01.22.	határozatlan

FELÜGYELŐBIZOTTSÁG/AUDITBIZOTTSÁG:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Dr. Szűcs Gergely	Felügyelőbizottsági tag (elnök), auditbizottsági tag (elnök)	2023.10.27.	határozatlan
Dr. Berecz József	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2023.10.27.	határozatlan
Makra Sándor	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2023.10.27.	határozatlan

Budapest, 2026.11.27.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2026. szeptember 30.

NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI ADATOK

TARTALOMJEGYZÉK

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT JÖVEDELEMRE ÉS ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS 3

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA 4

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS 5

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS 6

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ 7

1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR 7

2. EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN 8

3. JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN 8

4. SZEGMENSINFORMÁCIÓK 9

5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE 11

6. BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL 11

7. NETTÓ SZOLGÁLTATÁSI EREDMÉNY 12

8. IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK 12

9. PÉNZÜGYI EREDMÉNY 12

10. ÉRTÉKVESZTÉS 13

11. KAPCSOLT FELEK 13

12. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK 14

13. NYERESÉGADÓK 16

14. CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK 16

15. FÜGGŐ KÖVETELÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS ELKÖTELEZETTSÉGEK 17

16. IDŐKÖZI BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK 17

17. AZ ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT 18

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT JÖVEDELEMRE ÉS ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	37 249 531	13 745 127	23 903 991	8 836 799
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	18 743 274	5 471 172	10 020 362	3 507 762
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(17 985 801)	(4 850 161)	(12 745 233)	(4 182 383)
Bruttó eredmény		**38 007 005**	**14 366 138**	**21 179 119**	**8 162 178**
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	36 543 480	631 902	24 754 577	13 223 809
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	10	(296 788)	(175 027)	247 894	(39 215)
Igazgatási költségek	8	(5 638 045)	(1 984 817)	(3 272 307)	(1 015 514)
Egyéb bevételek		0	0	430 691	430 691
Működési eredmény		**68 615 651**	**12 838 197**	**43 339 974**	**20 761 948**
Pénzügyi bevételek	9	2 060 667	510 975	507 808	(111 830)
Pénzügyi ráfordítások	9	(13 654 445)	(4 600 811)	(8 758 175)	(3 033 317)
Adózás előtti eredmény		**57 021 874**	**8 748 361**	**35 089 608**	**17 616 801**
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	13	(5 720 958)	(813 006)	(3 774 514)	(1 437 293)
Tárgyidőszaki eredmény		**51 300 916**	**7 935 355**	**31 315 094**	**16 179 508**
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		720 356	(24 982)	4 244 749	1 292 208
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		50 580 561	7 960 337	27 070 345	14 887 301
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	14	4 317 654	3 945 364	(245 997)	(130 262)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		**4 317 654**	**3 945 364**	**(245 997)**	**(130 262)**
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		**55 618 570**	**11 880 719**	**31 069 097**	**16 049 246**
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		924 664	157 730	4 200 331	1 309 783
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		54 693 906	11 722 989	26 868 766	14 739 464
Egy részvényre jutó eredmény		2,08	0,33	1,80	0,99
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		2,08	0,33	1,80	0,99
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		2,08	0,33	1,80	0,99

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.09.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
ESZKÖZÖK			
Befektetett eszközök		**661 544 634**	**430 002 016**
Befektetési célú ingatlanok	1 , 5	661 540 000	430 000 000
Egyéb befektetett eszközök		4 634	2 016
Forgóeszközök		**50 753 636**	**138 188 022**
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		10 956 005	7 283 851
Tárgyévi nyereségadó követelés		783 778	230 580
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke		2 933 970	0
Egyéb követelések	3	5 533 353	85 201 956
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	14 813 704	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		15 732 826	31 766 353
Eszközök összesen		**712 298 270**	**568 190 038**
FORRÁSOK			
Saját tőke		**355 080 043**	**321 915 745**
Jegyzett tőke		2 429 762	2 429 762
Tőketartalék		247 971 318	248 071 781
Cash-flow fedezeti tartalék		2 751 232	(1 362 113)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		92 806 487	64 579 735
Nem ellenőrző részesedés		9 130 378	8 205 714
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**334 303 912**	**224 403 097**
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	311 223 938	207 180 941
Bérlői letétek		9 588 314	8 467 426
Halasztott adó kötelezettségek		13 491 660	8 754 730
Rövid lejáratú kötelezettségek		**22 914 315**	**21 871 196**
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	1 548 600	1 548 600
Szállítók		744 793	3 068 995
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek		21 885	100 519
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		0	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		20 599 037	15 769 400
Kötelezettségek összesen		**357 218 227**	**246 274 293**
Források összesen		**712 298 270**	**568 190 038**

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS

Adatok euróban	Meg-jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Deviza-árfolyam-átváltási tartalék	Eredmény-tartalék	Saját tőke összesen, nem ellenőrző részesedés nélkül	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2025.01.01. (auditált)		**1 499 762**	**152 188 510**	**(1 684 466)**	**(9 134)**	**44 480 623**	**196 475 295**	**4 306 570**	**200 781 865**
Tárgyidőszaki eredmény		0	0	0	0	27 070 345	27 070 345	4 244 749	31 315 094
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(201 579)	0	0	(201 579)	(44 418)	(245 997)
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(12 597 999)	(12 597 999)	0	(12 597 999)
Egyenleg 2025.09.30. (nem auditált)		**1 499 762**	**152 188 510**	**(1 886 046)**	**(9 134)**	**58 952 968**	**210 746 061**	**8 506 901**	**219 252 962**
Időszaki eredmény		0	0	0	0	5 626 766	5 626 766	(324 036)	5 302 730
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	523 932	0	0	523 932	22 849	546 781
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(3 626 729)	0	0	0	(3 626 729)	0	(3 626 729)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés		930 000	99 510 000	0	0	0	100 440 000	0	100 440 000
Egyenleg 2026.01.01. (auditált)		**2 429 762**	**248 071 781**	**(1 362 113)**	**(9 134)**	**64 579 735**	**313 710 031**	**8 205 714**	**321 915 745**
Időszaki eredmény		0	0	0	0	50 580 561	50 580 561	720 356	51 300 916
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	4 113 345	0	0	4 113 345	204 308	4 317 654
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(22 353 809)	(22 353 809)	0	(22 353 809)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(100 463)	0	0	0	(100 463)	0	(100 463)
Záró egyenleg 2026.09.30 (nem auditált)		**2 429 762**	**247 971 318**	**2 751 232**	**(9 134)**	**92 806 487**	**345 949 664**	**9 130 378**	**355 080 043**

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok euróban	Meg-jegyzés	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		57 021 874	35 089 608
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	5	(36 543 480)	(24 754 577)
Deviza átszámítás		(85 473)	0
Egyéb eredmény korrekciók		10 429 485	6 658 591
Vevők és egyéb követelések változása	3	75 323 669	(3 363 666)
Letétek és bérlői letétek növekedése/csökkenése		1 120 888	1 808 479
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	(1 108 423)	31 294 312
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		2 505 404	3 408 172
Fizetett nyereségadó		(1 615 831)	(365 162)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		**107 048 113**	**49 775 756**
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(194 996 520)	(90 965 422)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		(2 619)	(0)
Kapott kamatok	9	153 773	73 447
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(194 845 365)**	**(90 891 975)**
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(43 251 133)	(1 500 000)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	147 966 912	67 685 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök felvétele		0	17 000 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		0	(17 018 464)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		(100 463)	0
Fizetett kamatok	9	(10 583 254)	(6 875 976)
Fizetett osztalék	3	(22 353 809)	(12 597 999)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		**71 678 252**	**46 692 561**
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		**(16 118 999)**	**5 576 341**
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		31 766 353	9 360 900
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért deviza árfolyamnyereség/(veszteség)		85 473	0
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		**15 732 826**	**14 937 241**

Az összehasonlító időszak cash-flow adatai korrekcióra kerültek: az adózás előtti eredmény levezetéséből 949 889 euró halasztott adó ráfordítás kimaradt, ezért az adózás előtti eredmény a közzétett 34 139 719 euró helyett – az eredménykimutatással egyezően – 35 089 608 euró, a szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása 4 358 061 euró helyett 3 408 172 euró. A működési tevékenységből származó nettó cash flow összegét a korrekció nem érinti. A kapott kamatok átsorolását lásd a 2. megjegyzésben.

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR

Anyavállalat neve:	Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Adószáma:	27033498-2-44
Székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
Cégjegyzék száma:	01-10-140433
Honlapja:	www.shopperparkplus.hu

A Shopper Park Plus Nyrt (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) törzsrészvényeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik.

Az Anyavállalat legnagyobb, meghatározó részesedéssel rendelkező részvényese a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

A Társaság alaptőkéje 2026.09.30-án 22 797 618 db egyenként 0,1 euró névértékű „A" sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 euró névértékű dematerializált „B" sorozatú szavazatelsőbbségi részvényből állt. A „B" sorozatú szavazatelsőbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A" sorozatú részvényhez képest bizonyos döntésekben.

A Csoport (Shopper Park Plus Nyrt. és leányvállalatai) kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A Csoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a Csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Shopper Park Plus Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok közül a Shopper Retail Park Kft. és a lengyel leányvállalatok szabályozott ingatlanbefektetési projekttársaságként kerültek nyilvántartásba vételre Magyarországon.

A Társaság képviseletére jogosultak:

Bárány Kristóf Péter	Marton András	Németh Gábor
1011 Budapest, Ponty utca 6.	1126 Budapest, Fodor utca 9/a. Fszt. 2	1118 Budapest, Radóc utca 10.
Együttesen	Együttesen	Együttesen

Jelentős tárgyidőszaki tranzakciók, ügyletek:

Miután 2025. december 23. napján a Shopper Park Plus Nyrt. és nyolc Lengyelországban bejegyzett leányvállalata előzetes adásvételi szerződés kötött nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megszerzésére, az ingatlanok 2026. március 5-én a Csoport tulajdonába kerültek.

Az SPP lengyel leányvállalatai, mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG, mint hitelező 2026. február 25. napján aláírták a lengyelországi ingatlanportfólió finanszírozásához szükséges, maximum 155 000 000 euró hitelkeret összegű hitelszerződést, amely magában foglalja a tranzakció végrehajtásához szükséges maximum 110 000 000 euró összegű tranzakciós hitelkeretet és az ingatlanok átruházásához kapcsolódó ÁFA finanszírozásához szükséges hitelkeretet is. A hitel lejárata 2031. február 25. (Lásd 3. megjegyzés.)

Az SPP lengyel leányvállalatai 2026. február 25. napján, mint bérbeadók szerződést kötöttek (ún. Hyperlease Agreement) a nyolc lengyelországi ingatlanon kulcsbérlőként (ún. anchor tenant) működő Auchan Polska Sp. Z.o.o. bérlővel.

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. április 2-án a 2026. április 7-től 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatcsere ügyleteket kötöttek, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

A Shopper Park Plus Nyrt. Közgyűlése a 2025. évi éves beszámolójának elfogadásakor 22 353 809 euró osztalékról határozott, amely a tárgyidőszakban kifizetésre került.

A lengyel ingatlanok megvásárlásának áfa kötelezettségét finanszírozó rövid lejáratú bankhitel 2026. június 18-án

visszafizetésre került.

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. június 25-én a 2027. március 31-től 2031. február 25-ig terjedő időtartamra sávos kamatláb ügyleteket kötöttek, mely a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-át fedezi minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3% kamatláb mellett.

Az SPP szlovák leányvállalata 2026. június 9-én eseti visszafizetést teljesített a kisebbségi tulajdonosai (Unity SK Holding Zrt., TSP Partner Hungary Kft.) által nyújtott tulajdonosi kölcsönökre, amelynek keretében a tőketartozás egy része, valamint az év folyamán addig felhalmozott kamat összege került törlesztésre.

A lengyelországi akvizíció során megszerzett ingatlanok közül 2026. szeptember 30-ig Białystok „Very Good Part 1 & Excellent Part 2", Gliwice, Łomianki, Kołbaskowo, Poczesna és Wałbrzych „Excellent Part 1 & Part 2" BREEAM minősítést szerzett.

A harmadik negyedévben a lengyel ingatlanok átértékelési nyeresége tartalmazza a CBRE által külön értékelt, a lengyel ingatlanokhoz kapcsolódó földterületek értékének (1,8 millió euró) bekerülését.

2. EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardok 34. számú standardjának előírásaival összhangban készült. Az évközi pénzügyi beszámoló készítése során nem került alkalmazásra új standard, mert nincs jelentős hatással a beszámolóra.

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2025. évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikákkal. A bemutatott számviteli politikák változatlanok az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi pénzügyi beszámoló nem tartalmaz minden információt, ezért azt a Társaság 2025 december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójával együtt kell olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás a Társaság 2025. december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójához képest.

A 2025. szeptember 30-án végződő 9 hónapos időszak összehasonlító adatai a tavaly közzétett évközi beszámolóhoz képest az alábbiak szerint változtak: (i) a cash-flow kimutatásban a kapott kamatok (73 447 euró) az egyéb eredmény korrekciók közül a befektetési tevékenységből származó cash flow-ba kerültek átsorolásra, így a működési tevékenységből származó nettó cash flow 49 849 203 euróról 49 775 756 euróra, a befektetési tevékenységből származó nettó cash flow (90 965 422) euróról (90 891 975) euróra változott; (ii) a kapcsolt felekkel folytatott forgalmak között a CEE Energy Kft.-vel folytatott tranzakciók (bérleti díj bevétel 215 940 euró, vásárolt szolgáltatás 1 778 573 euró) – a 2025. évi auditált éves beszámolóval összhangban – kapcsolt félként kerültek bemutatásra; (iii) a szegmensinformációk között a halasztott adó ráfordítás összesen sora a korábban közzétett 3 452 598 euró helyett helyesen 3 452 298 euró; (iv) a cash-flow kimutatásban az adózás előtti eredmény a közzétett 34 139 719 euró helyett 35 089 608 euró, a szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása 4 358 061 euró helyett 3 408 172 euró (korrekció, lásd a cash-flow kimutatás alatti megjegyzést); (v) a kapcsolt felekkel folytatott forgalmak között az Adventum Property Services Kft. menedzsment díja a közzétett 1 549 526 euró helyett 1 984 146 euró (korrigált adat).

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészvényt nem bocsátott ki. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2026. szeptember 30-cal végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

3. JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN

Hitelek és kölcsönök

A banki hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2025.12.31-én 208 729 541 euró volt, amely 2026.09.30-ra 312 772 538 euróra nőtt.

A növekedés oka a lengyel ingatlanok megvásárlásának részbeni fedezetére felvett banki hitel, amely az Aareal Bank AG hitelezőtől került felvételre, lejárata 2031. február 25. A hitel két részből állt, egy EUR és egy PLN részből, az előbbi az ingatlanok nettó vételárát, míg az utóbbi a kapcsolódó áfa kötelezettséget finanszírozta. Az EUR rész 105 millió euró értékben a hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök között került kimutatásra, kamatlába EURIBOR+ alkalmazott

kamatfelár. A PLN rész, 43 millió euró értékben a 2026 június 18-án visszafizetésre került, kamatlába WIBOR + alkalmazott kamatfelár volt.

Adatok euróban	2026.09.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek	301 262 457	196 706 001
Egyéb hitelek	9 961 481	10 474 940
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	**311 223 938**	**207 180 941**
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek rövid része	1 548 600	1 548 600
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	**1 548 600**	**1 548 600**

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2025.12.31-én 85 201 956 euró volt, amely 2026.09.30-ra 5 533 353 euróra csökkent, melynek oka, hogy 2025. év végén egyéb követelésként szerepelt a lengyel ingatlanok megvásárlása kapcsán adott biztosíték 80 millió euró értékben.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2026. szeptember 30-cal végződő időszak végén a Csoport 14 813 704 euró korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (6 048 402 euró), másik része pedig bérlői letétekhez (8 765 302 euró).

4. SZEGMENSINFORMÁCIÓK

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi, csehországi, szlovákiai és lengyelországi ingatlanainak megfelelően.

2026 első 9 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok euróban	Magyar-ország	Csehország	Szlovákia	Lengyel-ország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	16 519 685	4 648 424	6 093 581	9 987 841	0	37 249 531
ebből fix	*14 999 421*	*4 247 074*	*6 007 387*	*9 621 917*	*0*	34 875 799
ebből változó	*1 520 263*	*401 350*	*86 194*	*365 924*	*0*	2 373 732
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7 387 680	2 086 036	2 924 060	6 345 499	0	18 743 274
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(7 165 214)	(2 365 445)	(2 918 328)	(5 536 815)	0	(17 985 801)
Bruttó eredmény	**16 742 151**	**4 369 016**	**6 099 313**	**10 796 524**	**0**	**38 007 005**
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	13 053 097	(805 236)	(919 408)	25 215 027	0	36 543 480
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	(43 225)	(6 126)	(25 467)	(221 971)	0	(296 788)
Igazgatási költségek	0	0	0	0	(5 638 045)	(5 638 045)
Működési eredmény	**29 752 023**	**3 557 654**	**5 154 439**	**35 789 581**	**(5 638 045)**	**68 615 651**
Pénzügyi bevételek	0	0	0	0	2 060 667	2 060 667
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	0	(13 654 445)	(13 654 445)
Adózás előtti eredmény	**29 752 023**	**3 557 654**	**5 154 439**	**35 789 581**	**(17 231 822)**	**57 021 874**
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	(282 470)	0	(3 840)	(697 689)	0	(983 999)
Halasztott adó ráfordítás	0	(68 255)	(471 905)	(4 196 799)	0	(4 736 958)
Tárgyidőszaki eredmény	**29 469 553**	**3 489 399**	**4 678 694**	**30 895 092**	**(17 231 822)**	**51 300 916**

Szegmensbe sorolható eszközök						
Befektetési célú ingatlanok	273 550 000	79 420 000	92 860 000	215 710 000	0	661 540 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 737 245	226 931	761 424	3 230 404	0	10 956 005
Tárgyévi nyereségadó követelés	0	3 116	0	780 662	0	783 778
Egyéb követelések	2 595 547	1 097 060	891 468	949 279	0	5 533 353
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 603 848	0	3 440 351	769 506	0	14 813 704
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	6 679 026	1 776 910	2 821 089	4 455 802	0	15 732 826
Szegmensbe sorolható források						
Bérlői letétek	6 607 521	778 694	1 431 937	770 161	0	9 588 314
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 735 045	3 559 816	4 196 799	0	13 491 660
Szállítók	221 446	43 291	132 752	347 304	0	744 793
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	12 908	0	8 940	38	0	21 885

2025 első 9 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok euróban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	14 434 128	4 335 721	5 134 142	0	23 903 991
ebből fix	13 569 203	4 200 687	4 962 239	0	22 732 129
ebből változó	864 924	135 035	171 903	0	1 171 862
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6 291 510	1 819 336	1 909 516	0	10 020 362
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(7 881 433)	(2 303 141)	(2 560 659)	0	(12 745 233)
Bruttó eredmény	**12 844 205**	**3 851 916**	**4 482 999**	**0**	**21 179 119**
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	8 883 323	3 931 922	11 939 332	0	24 754 577
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	323 016	(26 064)	(49 059)	0	247 894
Igazgatási költségek	0	0	0	(3 272 307)	(3 272 307)
Egyéb bevételek	0	0	0	430 691	430 691
Működési eredmény	**22 050 544**	**7 757 774**	**16 373 272**	**(2 841 616)**	**43 339 974**
Pénzügyi bevételek	0	0	0	507 808	507 808
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(8 758 175)	(8 758 175)
Adózás előtti eredmény	**22 050 544**	**7 757 774**	**16 373 272**	**(11 091 982)**	**35 089 608**
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	(318 377)	0	(3 840)	0	(322 217)
Halasztott adó ráfordítás	0	(747 838)	(2 704 460)	0	(3 452 298)
Tárgyidőszaki eredmény	**21 732 167**	**7 009 936**	**13 664 972**	**(11 091 982)**	**31 315 094**

Szegmensbe sorolható eszközök					
Befektetési célú ingatlanok	250 980 000	78 350 000	96 010 000	0	425 340 000

Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 760 845	137 649	357 562	0	6 256 055
Tárgyévi nyereségadó követelés	0	230 580	0	0	230 580
Egyéb követelések	4 087 302	713 063	983 709	0	5 784 074
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 280 799	0	1 426 404	0	11 707 203
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	8 422 447	1 904 511	4 610 282	0	14 937 241

Szegmensbe sorolható források					
Bérlői letétek	6 347 198	793 741	1 423 776	0	8 564 716
Halasztott adó kötelezettségek	0	6 138 122	2 704 460	0	8 842 582
Szállítók	822 864	202 090	845 827	0	1 870 780
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	60 385	1 077	0	0	61 462

5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE

Ahogy korábbi időszakokban is, a Csoport az ingatlanok valós értékének időszak végi értékelésére független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke, amelyek 2025. év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 15 830 000 euróval nőtt 2025. év végéhez képest. Ezen kívül a 2026. szeptember 30-ig tartó időszakban a Csoport megvásárolta a lengyel ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 2026. szeptember 30-cal 215 710 000 euró összegre értékelt.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 231 540 000 euró összeggel növekedett a 2026. szeptember 30-ig tartó időszakban, amelyből 36 543 480 euró a tárgyidőszakban elszámolt valósérték-nyereség, 194 996 520 euró pedig az ingatlanvásárlások és -fejlesztések értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt lengyel ingatlanok teszik ki.

A Cash-flow kimutatás „Befektetett eszközök beszerzése” során található 194 996 520 euró összegből 190 394 259 euró a lengyel ingatlanok beszerzéséhez kapcsolódik.

6. BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL

A Csoport a befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakult:

Adatok euróban	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	37 249 531	13 745 127	23 903 991	8 836 799
ebből fix	*34 875 799*	12 812 659	22 732 129	*8 187 512*
ebből változó	*2 373 732*	932 469	1 171 862	*649 287*

A bérleti díj bevétel 2026 1-9 hónapjában 55,8%-kal nőtt 2025 ugyanazon időszakához képest, amelyet elsősorban a szlovák és lengyel ingatlanok bekerülése indokol (lásd 1. megjegyzés).

7. NETTÓ SZOLGÁLTATÁSI EREDMÉNY

Adatok euróban	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	18 743 274	5 471 172	10 020 362	3 507 762
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(17 985 801)	(4 850 161)	(12 745 233)	(4 182 383)
Nettó szolgáltatási eredmény	*757 473*	*621 010*	*(2 724 872)*	*(674 621)*

Az Üzemeltetési díj és egyéb bevétel soron szerepel 2026 első félévében az Auchan Polska Sp. Z.o.o. részére kiszámlázott 1,2 millió euró előkészítési munkálatok díja. Enélkül a nettó szolgáltatási eredmény (442 527) euró lenne.

8. IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok euróban	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	1 348 249	495 066	321 254	61 383
Jogi tanácsadás	479 503	98 726	635 118	251 587
Menedzsment díj	3 099 392	1 148 202	1 984 146	628 049
Egyéb igazgatási költségek	710 900	242 823	331 790	74 495
Összesen	**5 638 045**	**1 984 817**	**3 272 307**	**1 015 514**

A számviteli és pénzügyi szolgáltatások összege pénzügyi elemző szolgáltatások növekvő igénybevétele miatt emelkedett. Menedzsment díj és az egyéb igazgatási költségek főként a lengyelországi ingatlanok bekerülésével párhuzamosan növekedtek.

9. PÉNZÜGYI EREDMÉNY

A Csoportban a pénzügyi eredmény az alábbiak szerint alakult:

Adatok euróban	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Kapott kamatok	153 773	27 094	73 447	2 653
Devizás átváltások nyeresége	1 239 474	205 041	421 571	113 055
Devizás átértékelés nyeresége	658 584	278 005	5 382	(227 301)
Egyéb pénzügyi bevétel	8 836	836	7 409	(238)
Pénzügyi bevételek	**2 060 667**	**510 975**	**507 808**	**(111 830)**
Banki hitel kamata	(11 320 540)	(3 945 773)	(7 164 518)	(2 479 987)
Nem banki hitel kamata	(286 542)	(93 101)	(519 631)	(189 360)
Devizás átváltások vesztesége	(730 385)	(165 514)	(608 277)	(305 804)
Devizás átértékelés vesztesége	(832 972)	(339 268)	(73 368)	(60 473)

Egyéb pénzügyi ráfordítások	(484 004)	(57 154)	(392 382)	2 307
Pénzügyi ráfordítások	**(13 654 445)**	**(4 600 811)**	**(8 758 175)**	**(3 033 317)**
Pénzügyi eredmény	**(11 593 778)**	**(4 089 835)**	**(8 250 367)**	**(3 145 148)**

Az eredménykategóriák növekedését a lengyelországi ingatlanok csoportba való bekerülése indokolja.

10. ÉRTÉKVESZTÉS

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult (adatok euróban):

Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	**580 674**
Értékvesztés képzése	103 685
Értékvesztés feloldása	(351 579)
Egyenleg 2025. szeptember 30-án (nem auditált)	**332 780**
Értékvesztés képzése	92 336
Értékvesztés feloldása	(34 665)
Egyenleg 2026. január 1-én (auditált)	**390 451**
Értékvesztés képzése	306 549
Értékvesztés feloldása	(9 761)
Egyenleg 2026. szeptember 30-án (nem auditált)	**687 240**

Az értékvesztés képzésének és feloldásának nettó eredménye 2026 első 9 hónapjában 296 788 euró volt. Az egyenleg jelentős növekedését a lengyelországi ingatlanok bekerülése indokolja.

11. KAPCSOLT FELEK

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult (adatok euróban):

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Anyavállalaton keresztüli kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	0	17 000 000
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	0	149 479
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		***0***	***17 149 479***
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztüli kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	3 099 392	1 984 146
CEE Energy Kft.	Bérleti díj bevétel	0	215 940
CEE Energy Kft.	Vásárolt szolgáltatás	0	1 778 573
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	556 337	699 486

MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	0	188
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		***3 655 729***	***4 678 333***

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak (adatok euróban):

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.09.30 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Szállítók	0	0
CEE Energy Kft.	Szállítók	0	684 045
CEE Energy Kft.	Vevői követelések	0	83 333
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott egyenlegek összesen		***0***	***767 378***

Az Adventum Property Services Kft. menedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport számára.

A CEE Energy Kft. 2026. január 8-ig a Csoport kulcspozícióban lévő vezetőjén keresztül kapcsolt félnek minősült, ezért a vele folytatott 2025. évi tranzakciók és a 2025. december 31-i egyenlegek kapcsolt félként kerülnek bemutatásra. 2026. január 8-tól a CEE Energy Kft. nem kapcsolt fél, így a 2026. évi forgalom és a 2026. szeptember 30-i egyenleg nem szerepel a táblázatokban. A 2025. szeptember 30-án végződő időszakra vonatkozóan a CEE Energy Kft. adatai a tavaly közzétett évközi beszámolóban nem szerepeltek.

Az Adventum Property Services Kft. 2025. 1–9. havi menedzsment díja korrigált adat (lásd 2. megjegyzés).

A Csoport kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat. Egy igazgató és a három felügyelőbizottsági tag részesül juttatásban.

Kompenzációk (euróban)	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	39 992	31 879

12. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK

A pénzügyi instrumentum olyan szerződéses megállapodás, amelynek eredményeképpen a szerződésben résztvevő egyik félnél pénzügyi eszköz, míg a másik félnél pénzügyi kötelezettség vagy tőkeinstrumentum keletkezik.

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok euróban	2026.09.30 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	10 956 005	7 283 851
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	5 266 370	84 241 154
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	14 813 704	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	15 732 826	31 766 353
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	**46 768 905**	**136 996 640**

Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	**46 768 905**	**136 996 640**
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	311 223 938	207 180 941
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	**311 223 938**	**207 180 941**
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	1 548 600	1 548 600
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen	**1 548 600**	**1 548 600**
Szállítók	744 793	3 068 995
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	8 943 651	10 500 630
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	**11 237 044**	**15 118 225**
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	**322 460 982**	**222 299 166**
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Forgóeszközök		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke	2 933 970	0
Forgóeszközök összesen	**2 933 970**	**0**
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	0	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 407 425	2 407 328
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	**2 407 425**	**3 791 010**
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	**2 407 425**	**3 791 010**

Lízing- és egyéb vevőkövetelések főként a lengyelországi ingatlanok megvásárlása miatt növekedett.

2025. év végén Egyéb követelések között szerepelt a lengyelországi ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban adott 80 millió euró biztosíték (lásd 3. megjegyzés).

Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök tárgyidőszaki növekedését a lengyelországi ingatlanok megvásárlására részben fedezetet nyújtó tárgyidőszakban felvett banki kölcsönök magyarázzák (lásd 3. megjegyzés).

Az amortizált bekerülési értéken értékelt egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazza a költségek passzív időbeli elhatárolásait és a K egyenlegű vevőket; a valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú kötelezettség a szlovák ingatlan vásárlása kapcsán visszatartott függő vételár.

2026. szeptember 30-tól a bevételek passzív időbeli elhatárolása (6 526 482 euró) – mivel azt a Csoport szolgáltatásnyújtással és nem pénzeszköz átadásával teljesíti – nem pénzügyi instrumentumként, a K egyenlegű vevők (101 392 euró) pedig pénzügyi kötelezettségként kerülnek bemutatásra. A 2025. december 31-i auditált összehasonlító adatok nem változtak.

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

13. NYERESÉGADÓK

Az Anyavállalat és a magyar ingatlanokat tulajdonló Shopper Retail Park Kft. SZIT, illetve SZIT projekttársasági státuszuk miatt nem kötelezettek társasági adó és iparűzési adó megfizetésére. Az innovációs járulék a nyereségadók között kerül kimutatásra.

A nyereségadók részét képezi a halasztott adó ráfordítás. A tárgyévi nyereségadó ráfordításban és a halasztott adó ráfordításban bekövetkezett növekedést a lengyel ingatlanok 2026. évi bekerülése okozza (lásd 1., 4. megjegyzés).

Adatok euróban	2026.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2026.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	984 000	500 236	322 217	49 713
Halasztott adó ráfordítás	4 736 958	312 770	3 452 297	1 387 580
Összesen	**5 720 958**	**813 006**	**3 774 514**	**1 437 292**

14. CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK

A magyar és cseh ingatlanokat finanszírozó bankhitel

A Csoport a változó kamatozású bankhitelein jelentkező kamatláb kockázat fedezetére fedezeti ügyleteket kötött. A magyar és cseh ingatlanokat finanszírozó bankhitelre kamatplafon, kamatcsere és sávos kamatláb ügyleteket kötött, ezek részleteit az alábbi táblázat foglalja össze (adatok euróban).

Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva.

Kamatcsere ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegekre a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet.

Sávos kamatláb ügylet: A 2027.03.31 és 2030.06.30. közötti időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 1,85% alá esne, akkor az SPP Csoport a tőke 70%-ára 1,85%-ot fizet a 3 havi EURIBOR helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 4% fölé emelkedne, akkor 4%-ot.

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávos kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625	38.503.124	-	128.343.750	154.810.000
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000	38.024.998	-	126.750.000	153.261.900
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750	37.518.748	-	125.062.500	153.261.900
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500	37.012.500	-	123.375.000	153.261.900
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250	36.506.252	-	121.687.500	153.261.900
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330	107.283.330	151.713.800
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660	106.199.660	150.165.700
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700

2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990	105.115.990	148.617.600
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320	104.032.320	147.069.500

A szlovákiai ingatlanokat finanszírozó bankhitel

A szlovákiai ingatlanokat finanszírozó bankhitel fedezeti ügylete sávos kamatláb ügylet: a tőkeösszeg 70%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra 1,5% minimum (floor) és 3% maximum (cap) kamatlábbal. A bankhitel tőkeössszege a lejáratig változatlan.

A lengyelországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. április 2-án a 2026. április 7-től 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatcsere ügyleteket kötöttek, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. június 25-én a 2027. március 31-től 2031. február 25-ig terjedő időtartamra sávos kamatláb ügyleteket kötöttek, mely a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-át fedezi minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3% kamatláb mellett.

A cash flow ügyletek valós értékét az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok euróban	2026.09.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke	2 933 970	0
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	0	(1 383 682)

A cash-flow fedezeti származékos ügyletek valós értéke 2026. szeptember 30-án pozitív (2 933 970 euró), szemben a 2025. december 31-i negatív (1 383 682 euró) értékkel. A valós érték változása a cash-flow fedezeti tartalékon keresztül az egyéb átfogó eredményben került elszámolásra (4 317 654 euró).

Az előjelváltás oka a piaci kamatkörnyezet változása.

15. FÜGGŐ KÖVETELÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS ELKÖTELEZETTSÉGEK

Függő követelések

Függő követelés alatt olyan lehetséges eszközt értünk, amely múltbeli események következménye, de amelynek létezése még bizonytalan, nem a Csoport irányítása alatt álló jövőbeli eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Csoportnak nincsenek olyan függő követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

Függő kötelezettségek

A Csoportnak nincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak kiáramlása valószínű és jelentős lenne.

16. IDŐKÖZI BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK

A mérlegfordulónapot követően az alábbi, a Társaság működésének megítélése szempontjából lényeges események történtek, amelyek a beszámolóban bemutatott adatokat nem befolyásolják:

Adventum Penta Co-Investment SCSp részvény tranzakció

2026. október 7-én lezárult a Társaság korábban közzétett rendkívüli tájékoztatásában ismertetett tranzakció, amelynek keretében az Adventum Penta Co-Investment SCSp – az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) befektetési alapja – a Társaságban fennálló teljes részesedését, 2.349.912 darab „A” sorozatú törzsrészvényt (az alaptőke 9,67%-a)

tőzsdén kívüli ügylet keretében értékesítette a Társaság legnagyobb részvényese, a Penta CEE Holding Zrt. részére. A tranzakció eredményeként a Penta CEE Holding Zrt. közvetlen részesedése 41,94%-ra nőtt. Mivel a felek befolyása tőkepiaci szempontból korábban is összeszámítandó volt, a tranzakció a felek összesített befolyását és a Társaság feletti irányítást nem változtatta meg.

Tervezett kötvénykibocsátás lehetősége

A Shopper Park Plus Nyrt. legfeljebb 130 millió euró össznévértékű kötvénykibocsátás lehetőségét vizsgálja a Concorde Értékpapír Zrt. forgalmazói közreműködésével. A kibocsátásról végleges döntés még nem született.

Ahold Delhaize és a Tesco megállapodása

Az Ahold Delhaize megállapodott a Tescóval annak csehországi és szlovákiai üzletágának megvásárlásáról. A tranzakció a Csoport nyolc bevásárlóparkját érinti (négyet Csehországban, négyet Szlovákiában), amelyekben a Tesco egy fontos mágnesbérlő. A meglévő bérleti szerződések változatlan feltételekkel maradnak érvényben az üzletág tulajdonosváltását követően is, és azokba az Ahold Delhaize lép be a Tesco helyére, így a tranzakció nem érinti a Csoport ingatlanokból származó szerződéses bérletidíj-bevételeit. A tranzakció zárása a szükséges hatósági jóváhagyásokat követően, várhatóan 2027 negyedik negyedévében történhet meg.

17. AZ ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT

A Shopper Park Plus Nyrt. kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokkal valós és megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026.11.27.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

SHOPPER PARK+

Shopper Park Plus Nyrt.

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

www.shopperparkplus.hu

investor.relations@shopperparkplus.hu

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.